



## مذكرة تقديم

في إطار التصدي الفوري والحازم لأفعال الاستيلاء على عقارات الغير، تنفيذًا للتعليمات السامية المضمنة في الرسالة الملكية الموجهة إلى وزير العدل بتاريخ 30 دجنبر 2016، شكلت وزارة العدل لجنة تضم ممثلي القطاعات الحكومية المعنية والمهن القانونية والقضائية، والتي قامت بتشخيص، وفق منظور شمولي ومقاربة تشاركية، للأساليب المستعملة في عمليات الاستيلاء على عقارات الغير والعوامل والظروف المؤدية إلى تفشي هذه الظاهرة، واقترحت على ضوء ذلك عدة تدابير وقائية تشريعية وتنظيمية.

وفي هذا السياق تبين أن من الثغرات التي تساعد على الاستيلاء على عقارات الغير، وجود بعض أوجه القصور التي تشوب تنظيم عقد الوكالة، وكذا التنظيم القانوني للشركات المدنية لاسيما تلك التي يكون محلها عقارات، وأن معالجتها تتطلب التعديلات التشريعية التالية:

**1.** تميم الظهير الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود بإضافة المادة 889 - 1، من أجل تنظيم عملية تسجيل عقد الوكالة، المتعلقة بنقل الملكية أو إنشاء الحقوق الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها، بسجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية، وتحديد الأثر القانوني المترتب عن هذه العملية.

**2.** التنصيص على إحداث سجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية، يمسك من طرف كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التابع لها مكان تحرير عقد الوكالة، تحت مراقبة رئيس المحكمة أو من ينوب عنه، وتحدد كفاءات تنظيم ومسك هذا السجل بمقتضى نص تنظيمي.

**3.** تغيير وتميم بعض المقتضيات المنظمة للشركة العقدية في الباب الثاني من القسم السابع من الكتاب الثاني من الظهير الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود، لتعديل كفاءات إنشاء وتسجيل الشركات المدنية التي يكون محلها أموالا عقارية، وذلك بالتنصيص صراحة على اكتساب هذا النوع من الشركات للشخصية الاعتبارية، حتى يكون من الممكن إلزامها بالتسجيل بسجل الشركات المدنية العقارية، وربط اكتساب هذه الشركات للشخصية الاعتبارية

بتاريخ تقييدها في هذا السجل. وتفاديا لأي تحايل، ينص المشروع على إلزام هذه الشركات، متى ثبت أنها تمارس المضاربة العقارية، بتغيير شكلها القانوني إلى إحدى الشركات التجارية حسب شكلها، والمنظمة قانونا، داخل أجل محدد، تحت طائلة حلها من قبل المحكمة المختصة.

كما تم تنظيم جمعية الشركاء والتنصيب على وجوب إيداع محضر جمعية الشركاء بسجل الشركات المدنية العقارية داخل أجل شهر من تاريخ انعقاد الجمعية.

**4.** التنصيب على إحداث سجل الشركات المدنية العقارية، يمسك من طرف كتابة ضبط المحكمة الابتدائية التابع لها عنوان مقر الشركة، تحت مراقبة رئيس المحكمة أو من ينوب عنه، وتحدد كفاءات تنظيم ومسك هذا السجل بمقتضى نص تنظيمي.

**5.** التنصيب على وجوب النقل التلقائي لتسجيل الشركات المدنية المقيدة بالسجل التجاري إلى سجل الشركات المدنية العقارية من تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ.

ومما لاشك فيه أن هذا التدخل التشريعي سيضيف آلية جديدة تعزز الحماية التي جاء بها القانون رقم 69.16 الصادر بتنفيذه الظهير الشريف رقم 1.17.50 بتاريخ 8 ذي الحجة 1438 (30 أغسطس 2017)، القاضي بتميم المادة 4 من القانون رقم 39.08 المتعلق بمدونة الحقوق العينية، والذي أضاف عقد الوكالة إلى العقود التي يجب تحريرها بموجب محرر رسمي أو من طرف محام مؤهل لذلك.

كما أن مشروع هذا القانون سيمكن الجهات المكلفة بالتوثيق والمحافظات العقارية من الحصول على مرجعية قانونية واضحة تضبط بشكل دقيق سلطات وصلاحيات الممثل القانوني للشركات المدنية التي يكون محلها أموالا عقارية حين يتصرف في عقارات الشركة، وهو ما من شأنه أن يساهم في تعزيز الأمن التوثيقي والتعاقدي وحماية الحقوق وتحصين الممتلكات، وتفادي مضاعفات ما قد يترتب عن استمرار الوضع الحالي من مشاكل.

وزير العدل  
محمد طويجار

مشروع قانون رقم 31.18 بتغيير وتتميم الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود

### المادة الأولى

تغير على النحو الآتي مقتضيات الفصل 987 من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود:

#### **“الفصل 987:**

تعقد الشركة بتراضي أطرافها على إنشائها وعلى شروط العقد الأخرى مع استثناء الحالات التي يتطلب القانون فيها شكلا خاصا.

### المادة الثانية

تتم، على النحو الآتي الباب الأول من القسم السادس والفرع الأول والفرع الثاني من الباب الثاني من القسم السابع، من الكتاب الثاني من الظهير الشريف الصادر في 9 رمضان 1331 (12 أغسطس 1913) بمثابة قانون الالتزامات والعقود بالفصول: 1-889 و1-987 و2-987 و3-987 و1-1014.

#### **“الفصل 889-1**

يتعين تسجيل الوكالة المتعلقة بنقل ملكية عقار أو بإنشاء الحقوق العينية الأخرى أو نقلها أو تعديلها أو إسقاطها بسجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية، ولا تنتج آثارها القانونية إلا من تاريخ التسجيل المذكور. لا يجزى على الغير بالتعديلات المدخلة على عقد الوكالة أو إلغائها إلا من تاريخ التقييد بالسجل المذكور.

يسك سجل الوكالات المتعلقة بالحقوق العينية على، دعامة ورقية أو إلكترونية، من طرف كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التابع لها مكان تحرير العقد ويراقب مسكه رئيس المحكمة أو القاضي المعين من طرفه.

يتم تسجيل الوكالة المنجزة بالخارج بسجل المحكمة المشار إليها في العقد، وفي حالة عدم الإشارة إلى ذلك تسجل هذه الوكالة بسجل المحكمة الابتدائية بالرباط .

تحدد كفاءات تنظيم ومسك السجل المذكور بمقتضى نص تنظيمي.

### “الفصل 1-987

إذا كان محل الشركة عقارات أو غيرها من الأموال مما يمكن رهنه رسمياً، وجب أن يحرر العقد كتابة وأن يسجل على الشكل الذي يحدده القانون، وفي هذه الحالة يجب، تحت طائلة البطلان، أن يتضمن العقد البيانات التالية:

1- الاسم الشخصي والعائلي والعنوان الشخصي لكل شريك، وكذا رقم بطاقته الوطنية للتعريف أو بطاقة الإقامة بالنسبة للأجانب المقيمين أو جواز السفر أو ما يقوم مقامه لإثبات الهوية بالنسبة للأجانب غير المقيمين، وإذا تعلق الأمر بشخص اعتباري تسميته وشكله ومقره والاسم الشخصي والعائلي وعنوان ممثله القانوني ؛

2 - تسمية الشركة ؛

3 - غرض الشركة ؛

4 - عنوان مقر الشركة ؛

5 - مبلغ رأس مال الشركة ؛

6 - حصة كل شريك ؛

7 - مدة الشركة ؛

8 - الأسماء العائلية والشخصية للشريك أو الشركاء المرخص لهم بإدارة وتسيير الشركة والتوقيع باسمها ؛

9- الأسماء العائلية والشخصية للأغيار المرخص لهم بإدارة وتسيير الشركة والتوقيع باسمها، ورقم البطاقة الوطنية للتعريف أو رقم بطاقة الإقامة بالنسبة للأجانب المقيمين أو جواز السفر أو ما يقوم مقامه لإثبات الهوية بالنسبة للأجانب غير المقيمين؛

10- تاريخ عقد الشركة ؛

11- توقيع جميع الشركاء، مع تصحيح إمضاءاتهم لدى السلطات المختصة.

### "الفصل 2-987

يتعين تسجيل الشركة التي تم تأسيسها وفق مقتضيات الفصل السابق بسجل الشركات المدنية العقارية، كما يتعين أن يسجل فيه كل فرع لهذه الشركة.

تكتسب الشركة المدنية العقارية، خلافا لمقتضيات الفصل 994 أدناه، الشخصية الاعتبارية ابتداء من تاريخ تسجيلها في السجل المشار إليه في الفقرة السابقة، ولا يحتج على الغير بوجودها إلا من تاريخ هذا التسجيل.

لا يحتج على الغير بالتقييدات المعدلة والتنشيطيات إلا من تاريخ إدراجها بالسجل المذكور.

يسك سجل الشركات المدنية العقارية، على دعامة ورقية أو إلكترونية، من طرف كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية التابع لها عنوان مقر الشركة، ويراقب مسكه رئيس المحكمة أو القاضي المعين من طرفه.

تحدد كليات تنظيم ومسك سجل الشركات المدنية العقارية بمقتضى نص تنظيمي.

### "الفصل 3-987

إذا تبين أن الشركة المدنية المقيدة في سجل الشركات المدنية العقارية تمارس أنشطة تجارية بصفة اعتيادية وجب عليها أن تغير شكلها القانوني إلى إحدى الشركات التجارية بحسب شكلها.

في حالة عدم التقييد بمقتضيات الفقرة السابقة يوجه رئيس كتابة الضبط بالمحكمة الابتدائية المختصة تلقائياً، أو بناء على إشعار من قبل المحافظ على الأملاك العقارية أو ممثل إدارة الضرائب أو الخزينة العامة للمملكة، إنذاراً إلى الممثل القانوني للشركة قصد القيام بتغيير شكلها القانوني، وذلك داخل أجل ستة أشهر من تاريخ التبليغ بالإنذار المذكور.

يبت رئيس المحكمة في المنازعات المتعلقة بتطبيق مقتضيات الفقرة السابقة.

إذا لم تغير الشركة شكلها القانوني تطبيقا لمقتضيات الفقرتين السابقتين، تصدر المحكمة حكما بحل الشركة بناء على طلب من رئيس كتابة الضبط، وتعين المصفي، وتطبق بهذا الشأن إجراءات التصفية المنصوص عليها في الفرع الأول من الباب الثالث من القسم السابع من الكتاب الثاني من هذا الظهير الشريف.

#### "الفصل 1-1014

لكل شريك أو مسير أن يوجه الدعوة لانعقاد جمعية الشركاء، خمسة عشر يوما قبل تاريخ انعقادها على الأقل ما لم ينص عقد الشركة على خلاف ذلك.

لجمعية الشركاء صلاحية اتخاذ كل القرارات أو إجراء تغييرات على عقد الشركة.

يجوز محضر بأشغال جمعية الشركاء يبين فيه تاريخ ومكان الاجتماع والأسماء الشخصية والعائلية للشركاء الحاضرين والقرارات المتخذة خلاله.

يوقع المحضر من طرف جميع الشركاء الحاضرين.

يصح إمضاء المسير على محضر جمعية الشركاء من قبل السلطات المختصة وتودع نسخة منه مشهود بمطابقتها للأصل بسجل الشركات المدنية العقارية داخل أجل شهر من تاريخ انعقاد الجمعية.

#### المادة العالفة

مع مراعاة مقتضيات الفصل 3-987 المشار إليه في المادة الثانية أعلاه، ينقل تلقائيا تسجيل الشركات المدنية العقارية المقيدة بالسجل التجاري في تاريخ دخول هذا القانون حيز التنفيذ إلى سجل الشركات المدنية العقارية طبقا لأحكام هذا القانون.

يدخل هذا القانون حيز التنفيذ ابتداء من تاريخ نشر النصوص التنظيمية اللازمة لتطبيقه بالجريدة الرسمية.